



**KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

01 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

2024

3.ÇEYREK

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER

- 1.1 Rapor Dönemi
- 1.2 Kuzugrup GYO'ya Genel Bakış
- 1.3 Vizyon/Misyon/Strateji
- 1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler
- 1.5 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar
- 1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler
- 1.7 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- 3.1 Halka Arz
- 3.2 Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- 3.3 Gayrimenkul Sektörü
- 3.4 Turizm Sektörü
- 3.5 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü
- 3.6 Şirket'in Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler
- 3.7 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler
- 3.8 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 3.9 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 3.10Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 3.11Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılmamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Belgeler ve Değerlendirmeler



3.12Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

3.13Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımları ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

3.14Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirilmesiyle Onun Yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin yada Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler

3.15Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğrattıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

4. FİNANSAL DURUM

4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

1.GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01 Ocak 2024-30 Eylül 2024

1.2 Kuzugrup GYO'ya Genel Bakış

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. otel işletmeciliği faaliyeti başta olmak üzere gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere 15 Haziran 2021 tarihinde kuruldu. Şirketin tek pay sahibi konumunda bulunan Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş bilançosunda bulunan otel taşınmazı 10 Ocak 2022 tarihinde yapılan genel kurul ve akabinde alınan sermaye artırımı kararıyla aynı sermaye olarak devralındı. Otelin yeni sahibi Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş ile o ana kadar otelin kiracısı konumunda bulunan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş arasında 11 Şubat 2022 tarihinde otelin kullanılması ve işletilmesi amacıyla ilk kira sözleşmesi imzalandı. Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nin maliki, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin kiracısı olduğu ve "JW Marriott" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Limited Şirketi'nin işletmeciliğini üstlendiği otel 13 Mayıs 2022 tarihinde JW Marriott İstanbul Marmara Sea adıyla faaliyete geçti.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş yüksek standartlarda otel işletmeciliği hedefiyle otel yatırımlarını sürdürme ve geliştirme amacıyla 22 Haziran 2022 tarihinde Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin tek pay sahibi oldu.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nin malik olarak tarafı olduğu otel yönetim sözleşmesi "JW Marriott" markası sahibi şirketler grubunun Türkiye ayağı olan Luxury Hotels Uluslararası Otel İşletmeciliği Ltd. Şti. ile 17 Kasım 2022 tarihinde imzalandı.

Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 3 Mayıs 2023 tarihinde "Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak gayrimenkul yatırım anonim ortaklığına dönüştü.

Şirket genel bilgileri aşağıdaki gibidir.

Şirketin Ticari Ünvanı	KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Ticaret Sicil Numarası	363871-5
Merkez Adresi	Yenibosna Merkez Mahallesi 1. Asena Sokak F Sitesi Kuzu34 Plaza No: 25 Bahçelievler – İstanbul
İnternet Adresi	www.kzgyo.com

1.3 VİZYON MİSYON STRATEJİ

VİZYON

Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, öncü, nitelikli ve trend belirleyen projelerin yaratıcısı, lider ve tercih edilen bir marka olmak. Gayrimenkul sektöründe nitelikli turizm yatırımları ile giriş yapan Kuzugrup GYO, net aktif değeri açısından sektörün önde gelen oyuncusu olma vizyonu ile güvenilir bir yatırımcı ve sektörde lider bir kuruluş olmayı hedefliyor.

MİSYON

Kuzugrup GYO, yatırımlarından sağladığı gelirlerini sürdürülebilir şekilde artırmayı aynı zamanda yatırımlarının değerini artırmayı hedeflemektedir. Bu hedefi hayata geçirirken hissedarlarına şeffaflıkla bilgi vermeyi kendisine misyon edinmektedir.

YATIRIM STRATEJİSİ

Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak

Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek

Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonu ile uyumlu çerçevede planlamak

Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonu ile uyumlu çerçevede planlamak

Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.



1.4 Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

Kuzugrup GYO, halka arz öncesi 175.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini 25.000.000 TL ortak satışı, 25.000.000 TL sermaye arttırımı yoluyla 200.000.000 TL'ye çıkartmış olup, Kuzugrup GYO'nun halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %25'tir.

14 Eylül 2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket paylarının halka arzı sonrasında çıkarılmış sermayesinin 175.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25, 1, c hükmü kapsamında sermaye artırımının mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesinden sonra sermaye artırımının tamamlandığına ilişkin belgeler ile birlikte Esas Sözleşme'nin Sermaye başlıklı 8.maddesinin hazırlanan tadil taslağı uygun görüşlerinin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.09.2023 tarihinde başvuruda bulunulmuş ve ilgili başvuru 04.10.2023 tarih ve E-12233903-340.05.05-42976 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, alınan izin ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. Maddesinin 7. Fıkrası ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25, 1, c hükmü kapsamında Esas sözleşme tadili 20 Ekim 2023 tarihinde tescil edilmiş ve 25 Ekim 2023 tarih 10943 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır.

Kuzugrup GYO'nun Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş	150.000.000	75
Diğer(*)	50.000.000	25
TOPLAM	200.000.000	100

(*)Halka açık olan pay tutarıdır.

Kayıtlı Sermaye: 875.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye: 200.000.000 TL

1.5. İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 89.250.000 adet pay karşılığı 89.250.000 TL'nden ve B grubu hamiline 110.750.000 adet pay karşılığı 110.750.000 TL'nden oluşmaktadır.

Pay Grubu	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Payların Nominal Değeri (TL)	Sermaye Oranı %	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A pay Grubu	Nama	1	89.250.000	44,6	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.	İşlem görmüyor
B pay Grubu	Hamiline	1	110.750.000	55,4		İşlem görüyor
TOPLAM			200.000.000	100		

1.6 Yönetim Kurulu Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Adı Soyadı	Görevi	İlk Seçilme Tarihi
Özen Kuzu	Yönetim Kurulu Başkanı	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Gökçen Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Güven Kuzu	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Mehmet Emre Baştıopçu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Cenk Cerrah	Yönetim Kurulu Üyesi	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
Figen Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.
İbrahim Ünalmiş	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	14.04.2023 tarihinde seçilmiştir. 14.04.2026 tarihinde görevi sona erecektir.

Üst Düzey Yöneticileri:

Yönetim Kurulu Başkanı: Özen KUZU

7 (yedi) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerimizden 2 (iki) üyesi bağımsız olup, sermaye ve ticari olarak ana ortağımız olan Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi ve diğer ilişkili kişiler dahil şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

1.7 Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Raporun ilgili olduğu hesap dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan menfaat bulunmamaktadır.

Bağlı ortaklık ile birlikte personel sayısı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 306'dur.

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimiz gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle AR-GE faaliyeti bulunmamaktadır.

3. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

3.1 Halka Arz

Tera Yatırım Konsorsiyum Liderliğinde gerçekleştirilen halka arzda, halka arz edilen 50.000.000 TL nominal değerli payların 5,6 katına denk gelen 280.244.019 TL nominal değerli talep gelmiştir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 5,7 katı, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 9,1 katı ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara nihai tahsisat tutarının yaklaşık 2,6 katı talep gelmiştir. irket paylarının halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 20,76 TL olarak açıklanmış olup, belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 1.038.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

16 Ağustos 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan izahname ile birlikte, 29 Ağustos 2023 tarihinde borsada işlem görmeye başlamış, "KZGYO" hisse koduyla Borsa İstanbul A.Ş'nde (BİST) işlem görmeye devam ediyor.

3.2 Portföy Yapısı

Şirket'in portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel'in temeli 2015 yılında atılmış olup yaklaşık 7 yıl süren inşaat süreci sonrasında 2022 yılında hizmete açılmıştır.

Şirket'in 72 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, 50 pafta 564 ada 181 parsel numaralı Zeytinlik Mah. Bakırköy/İstanbul adresinde bulunan 127.648,83 m² yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz arsa üzerinde yer almaktadır.

Bahsi geçen 72 adet bağımsız bölüm;

- 1 adet JW Marriott Marmara Sea Otel'in konumlandırıldığı bağımsız bölüm,
- 62 adet apart otel (rezidans) nitelikli bağımsız bölüm ve
- 9 adet ticari amaçla kullanılan bağımsız bölüm olacak şekilde bölümlere ayrılmıştır.

Ana taşınmaz üzerinde yer alan 28.765/346.158 arsa payına sahip 21.297,84 m²'lik bağımsız bölüm olan ve detayları yukarıda açıklanan 9. bloğun tüm inşai süreçleri tamamlanmış olup 1 adet otel nitelikli bağımsız bölüm, "JW Marriott Marmara Sea Otel" olarak işletilmektedir.

Taşınmazlardan apart otel nitelikli 62 adet bağımsız bölümün 27 âdetinin tefrişat işlemleri tamamlanmış olup tamamı 25.10.2023 tarihinde bağlı ortaklığımız Kuzu Otel İşletmeciliği ve

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2024 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi'ne ("Bağlı Ortaklık") her biri için ayrı ayrı imzalanan Kira Programı Sözleşmelerine tabi olarak JW Marriott Residences İstanbul Marmara Sea Otel adıyla işletilmek üzere iki yıl süreyle kiralanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Şirket'in maliki olduğu 72 adet bağımsız bölüme ilişkin detaylara yer verilmektedir:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Blok	Kat	Net Alan (m ²)	Giriş	Malik / Hisse
1	Otel	9	1.Bodrum+ Zemin+ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15 ve 16. Katlar	21.297,84	2/1LB	Şirket / (Tam)
2	Ticaret	9	1. Bodrum	45,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
3	Ticaret	9	1. Bodrum	39,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
4	Ticaret	9	1. Bodrum	147,35	2/1LC	Şirket / (Tam)
5	Ticaret	9	1. Bodrum	20,20	2/1LC	Şirket / (Tam)
6	Ticaret	9	1. Bodrum	20,45	2/1LC	Şirket / (Tam)
7	Ticaret	9	1. Bodrum	138,25	2/1LC	Şirket / (Tam)
8	Ticaret	9	1. Bodrum	64,75	2/1LC	Şirket / (Tam)
9	Ticaret	9	1. Bodrum	342,65	2/1LC	Şirket / (Tam)
10	Ticaret	9	1. Bodrum	1.202,05	2/1LA	Şirket / (Tam)
11	Apart Otel	9	1	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
12	Apart Otel	9	1	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
13	Apart Otel	9	1	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
14	Apart Otel	9	1	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
15	Apart Otel	9	1	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
16	Apart Otel	9	1	136,70	2/1L	Şirket / (Tam)
17	Apart Otel	9	2	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
18	Apart Otel	9	2	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
19	Apart Otel	9	2	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
20	Apart Otel	9	2	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
21	Apart Otel	9	2	35,55	2/1L	Şirket / (Tam)
22	Apart Otel	9	2	110,50	2/1L	Şirket / (Tam)
23	Apart Otel	9	3	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
24	Apart Otel	9	3	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
25	Apart Otel	9	3	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
26	Apart Otel	9	3	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
27	Apart Otel	9	3	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
28	Apart Otel	9	4	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
29	Apart Otel	9	4	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
30	Apart Otel	9	4	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
31	Apart Otel	9	4	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
32	Apart Otel	9	4	112,15	2/1L	Şirket / (Tam)
33	Apart Otel	9	5	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
34	Apart Otel	9	5	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
35	Apart Otel	9	5	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
36	Apart Otel	9	5	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
37	Apart Otel	9	5	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
38	Apart Otel	9	6	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
39	Apart Otel	9	6	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
40	Apart Otel	9	6	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
1 OCAK- 30 EYLÜL 2024 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



41	Apart Otel	9	6	109,85	2/1L	Şirket / (Tam)
42	Apart Otel	9	6	81,05	2/1L	Şirket / (Tam)
43	Apart Otel	9	7	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
44	Apart Otel	9	7	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
45	Apart Otel	9	7	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
46	Apart Otel	9	7	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
47	Apart Otel	9	8	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
48	Apart Otel	9	8	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
49	Apart Otel	9	8	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
50	Apart Otel	9	8	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
51	Apart Otel	9	9	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
52	Apart Otel	9	9	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
53	Apart Otel	9	9	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
54	Apart Otel	9	9	156,95	2/1L	Şirket / (Tam)
55	Apart Otel	9	10	140,00	2/1L	Şirket / (Tam)
56	Apart Otel	9	10	66,25	2/1L	Şirket / (Tam)
57	Apart Otel	9	10	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
58	Apart Otel	9	10	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
59	Apart Otel	9	11	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
60	Apart Otel	9	11	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
61	Apart Otel	9	11	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
62	Apart Otel	9	12	213,15	2/1L	Şirket / (Tam)
63	Apart Otel	9	12	94,00	2/1L	Şirket / (Tam)
64	Apart Otel	9	12	119,10	2/1L	Şirket / (Tam)
65	Apart Otel	9	13	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
66	Apart Otel	9	13	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
67	Apart Otel	9	14	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
68	Apart Otel	9	14	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
69	Apart Otel	9	15	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
70	Apart Otel	9	15	193,95	2/1L	Şirket / (Tam)
71	Apart Otel	9	16	211,25	2/1L	Şirket / (Tam)
72	Apart Otel	9	16	175,45	2/1L	Şirket / (Tam)

Yukarıda detaylarına yer verilen 72 adet bağımsız bölümden, No.9/2/1LB/1, No.9/2/1LC/9, No. 9/2/1LA/10 numaralı bağımsız bölümler, Şirket ile Bağlı Ortaklık arasında akdedilen 02.06.2023 tarihli kira sözleşmesi kapsamında Bağlı Ortaklık'a kiralanmıştır.

JW MARRIOTT ISTANBUL MARMARA SEA



JW MARRIOTT ISTANBUL MARMARA SEA



Görsel: JW Marriott Marmara Sea Otel ile Sea Pearl projesinin konumlarını gösteren görsel



3.2 Portföy Yapısı (Devamı)

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Cari Dönem	1 Ocak 2024	Yeniden değerlendirme değer artışları	30 Eylül 2024
Maliyet			
Otel ve ticari üniteler	6.735.802.310	54.330.504	6.790.132.819
Apart oteller	4.843.078.624	39.063.929	4.882.142.553
Net kayıtlı değer	11.578.880.934	93.394.433	11.672.275.372

3.3 Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler önceliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmiştir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da dünya çapında büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

2023 yılı BIST 100 endeksine paralel bir şekilde gayrimenkul ortaklıkları için de dalgalı bir seyrin yaşandığı bir yıl oldu. Yılın ilk yarısı seçim belirsizliği ile geçerken üçüncü çeyreğinde ciddi bir yükselişe geçen GYO endeksi aynı dönem için hem BIST 100'ün üzerinde bir getiri sağladı hem de enflasyona karşı bir koruma sağladı. Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle birlikte dördüncü çeyrekte gerek BIST 100 endeksinde gerekse GYO endeksinde yaşanan gerileme sebebiyle GYO endeksi 2023 yılını %17'lik bir getiriyle enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapattı. BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi ise %35 oldu.

*Kaynak: GYODER

3.4 Turizm Sektörü

Pandemi döneminden en fazla etkilenen sektörlerden olan turizm sektörü pandemi dönemi sonrası hızlı bir toparlanma yaşadı.

2022 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 51,4 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 Amerikan Doları olarak belirtilmektedir. 2021 yılında gelen kişi sayısının 29,4 Milyon ve kişi başı ortalama harcamanın 1.028 Amerikan Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda 2022 senesinde gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış yaşanmıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8,1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Aynı dönem için turistlerin kişi başına yaptığı harcama ise 1.062 Amerikan Doları olarak kaydedilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turistlerin sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

**Kaynak: GYODER*

3.5 Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Şirket'in iç kontrol sistemini ilgili dönem için Yönetim Kurulu Üyeleri ile gerçekleştirmiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler çerçevesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Sorumlu Komitesi'ni 28.02.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile kurmuştur. Bu kapsamda Komiteler çalışmalarına başlamıştır.

3.6 Şirketin Doğrudan ve Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in konsolidasyona tabi tutulan Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adı altında bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Kuzu Otel İşletmeciliği'nin başlıca faaliyet konusu menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel ve benzeri tesisler işletilmesi işlerinin yapılmasıdır. Faaliyetlerini, Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı altında sürdüren şirket 21.06.2022 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla Kuzugrup Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. 'ye devir olmuştur.

Ünvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirket ile İlişkinin Niteliği
Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Otel İşletmeciliği Faaliyetleri	50.000	50.000	TL	Bağlı Ortaklık

3.7 Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

3.8 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirket, hesap dönemi içerisinde TTK uyarınca özel veya kamu denetimine tabi olmamıştır.

3.9 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava yoktur.

3.10 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

3.11 Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılamadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Şirket'in yerine getirilmeyen herhangi bir hedefi bulunmamaktadır. Şirket'in Genel Kurul'da alınan tüm kararları yerine getirilmiştir.

3.12 Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantı Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin İşlemler de dahil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

3.13 Şirketin Yıl İçerisinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

01 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 tarihleri arasında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

3.14 Şirket Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse, Hakim Şirketle, Hakim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hakim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hakim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Diğer Önlemler

Şirket, tek ortaklı anonim şirkettir ve hâkimi Kuzu Toplu Konut İnşaat Anonim Şirketi'dir. Hakim şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına herhangi bir hukuki işlem yapılmamıştır, geçmiş faaliyet yılında Hakim Şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler bulunmamaktadır.

3.15 Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Yukarıdaki Bentte Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşlemden Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarar Uğratıp Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği

Yukarıdaki bentte bahsedilen hukuki işlem yapılmamıştır, Hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlemler nedeniyle şirket zarara uğramamıştır.

4. FİNANSAL DURUM

Konsolide Finansal Tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ‘nin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide varlıkları aşağıdaki gibidir.

Varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam Dönen Varlıklar	448.172.668	602.258.278
Nakit ve Nakit Benzerleri	378.954.791	514.910.726
Ticari Alacaklar	20.046.817	13.529.155
- İlişkili Olmayan Taraflar	20.046.817	13.529.155
Diğer Alacaklar	3.821.251	2.681.978
- İlişkili Olmayan Taraflar	3.821.251	2.681.978
Stoklar	15.784.201	22.864.996
Peşin Ödenmiş Giderler	20.562.331	33.295.897
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	357.836	635.715
Diğer Dönen Varlıklar	8.645.441	14.339.811

Varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam Duran Varlıklar	11.698.998.591	11.604.922.826
Diğer Alacaklar	1.749.812	1.820.552
- İlişkili Olmayan Taraflar	1.749.812	1.820.552
Peşin Ödenmiş Giderler	10.258.817	8.579.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.672.275.372	11.578.880.934
Maddi Duran Varlıklar	2.789.321	3.347.900
Maddi Olmaya Duran Varlıklar	11.196.230	11.506.660
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	729.039	787.394

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2024 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Yükümlülükler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	729.825.824	363.805.837
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	609.637.666	247.841.727
Ticari Borçlar	43.479.048	53.666.656
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	118.604	18.121
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	43.360.444	53.648.535
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	27.554.963	22.858.715
Diğer Borçlar	24.144.391	14.498.713
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	24.144.391	14.498.713
Ertelenmiş Gelirler	7.260.995	5.973.738
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	7.260.995	5.973.738
Kısa Vadeli Karşılıklar	17.748.761	18.966.288
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	1.002.676	3.320.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.002.676	3.320.973
Uzun Vadeli Yükümlülükler	425.337.286	1.164.727.804
Uzun Vadeli Borçlanmalar	421.547.589	1.158.779.510
Uzun Vadeli Karşılıklar	3.789.697	5.948.294
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	3.789.697	5.948.294

Özkaynaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	10.992.008.149	10.678.647.463
Ödenmiş Sermaye	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	321.918.698	321.918.698
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	8.864.965	8.864.965
Paylara İlişkin Primler	773.038.041	773.038.041
K/Z Sınıflandırılmayan Kapsamlı Gelirler ve Giderler	789.731	1.073.203
- Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	789.731	1.073.203
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	9.373.752.556	9.226.251.726
Net Dönem Kar/Zararı	313.644.158	147.500.830

KUZUGRUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2024 ARA DÖNEMİNE
İLİŞKİN FAALİYET RAPORU



Kuzugrup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı Kuzu Otel İşletmeciliği ve Gayrimenkul Yatırımları AŞ'nin 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla toplam konsolide gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

GELİR TABLOSU	30.09.2024	30.09.2023
Hasılat	569.026.353	515.709.480
Satışların Maliyeti(-)	-253.508.236	-219.132.505
BRÜT ESAS FAALİYET KARI	315.518.117	296.576.975
Pazarlama Giderleri(-)	-38.901.735	-64.684.975
Genel Yönetim Giderleri(-)	-194.206.549	-136.819.962
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28.656.056	47.213.922
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-6.134.561	-51.641.012
ESAS FAALİYET KARI	104.931.328	90.644.948
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	214.129.245	1.378.437.188
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	319.060.573	1.469.082.136
Finansman Giderleri(-)	-220.167.617	-188.516.531
Net Parasal Pozisyon Kazançları	215.060.647	470.151.745
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	313.953.603	1.750.717.350
Vergi Geliri/Gideri	-309.445	7.890.182
- Ertelenmiş Vergi Geliri	-309.445	7.890.182
DÖNEM KARI/ZARARI	313.644.158	1.758.607.532

4.1 İlişkili Taraf İşlemleri

a. Alacak/Borç Bakiyeleri:

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyelerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	118.604	--
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	18.121
	118.604	18.121

b. Alışlar/Satışlar:

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflarla gerçekleştirilmiş işlemler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
	Mal ve Hizmet	Mal ve Hizmet
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	747.521	1.043.134
Peninsula Çevre Teknolojileri A.Ş.	54.082	--
	801.603	1.043.134

	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023	
	Sabit Kıymet	Sabit Kıymet	Kira
İlişkili taraflardan yapılan alımlar			
Kuzu Toplu Konut İnşaat A.Ş.	25.474.421	53.610.156	--
Peninsula Emlak Yatırım A.Ş.	--	--	354.778
	25.474.421	53.610.156	354.778

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANIN DEĞERLENDİRMESİ

Kuzugrup GYO, makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki uygun dengeyi kurmaya çalışmaktadır. Şirket, finansal performansını etkileyebilecek potansiyel olumsuz etkileri minimize edilmesi üzerine çalışmaktadır. Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Kur riski, Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları ve Şirket portföyünde yer alan JW Marriott Marmara Sea Otel bünyesindeki odaların kira gelirlerinin Avro cinsinden olması sebebiyle Şirket gelirleri, kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır

Faiz Oranı Riski Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Şirket ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Şirket'in faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir.